

РЕШЕНИЕ

№ 244

гр. Елин Пелин, 25.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЕЛИН ПЕЛИН, V СЪСТАВ ГРАЖДАНСКИ ДЕЛА, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Г. Тодорова

при участието на секретаря Стефка Сл. Методиева
като разгледа докладваното от Росица Г. Тодорова Гражданско дело № 20201820100551 по описа за 2020 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Ищецът Г. Н. И., ЕГН ***** чрез адв. С. със съдебен адрес: гр.София, ул. „...“ № 9б е предявил срещу ответника К. С. И., ЕГН ***** от гр.София, ж.к. „...“, бл.„...“, вх.А, ет.4, ап.9 искова молба, в която се излагат следните обстоятелства:

Ищецът Г. Н. И. е наследник на Н. С.ов И. – бивш жител на гр.София, починал на 27.01.2020 г. – негов син. Приживе с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 32, т.ІІІ, н.д. № .. г. на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелиски районен съд, Н. С.ов И. е придобил следния недвижим имот: апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № .. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-572/16.08.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК с административен адрес на имота: с....., община Елин Пелин, Софийска област, ... № 12 в сграда с идентификатор 52012.35.50.4, разположена в поземлен имот с идентификатор 52012.35.50 с предназначение жилищна сграда – многофамилна и предназначение на самостоятелния обект жилище, апартамент, на едно ниво, със застроена площ от 43,68 кв.м., състоящ се по нотариален акт от дневна, столова, кухня, дневен тракт, стая и

баня с тоалетна при съседни самостоятелни обекти на същия етаж – няма, под обекта - няма, над обекта – няма, а по нотариален акт от изток – апартамент 2 и външен зид, запад – помещение „ВиК“ и „Ел табло“, север – външен зид, юг – коридор и по вертикал: отгоре – апартамент 7, заедно с таван № 20 с площ от 5,87 кв.м. заедно с 3,331 % , 6,22 % кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и 0,758 % идеални части от поземлен имот, находящ се в землището на с....., община Елин Пелин, Софийска област, с идентификатор 52012.35.50 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед № РД-18-572816.08.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местността М., целия с площ от 4929 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 метра/ при съседни: ПИ 52012.35.94, ПИ 52012.35.49, ПИ 52012.35.864, ПИ 52012.35.51, ПИ 52012.35.53, който имот по картата на възстановената собственост на село, съставлява имот № .. целият с площ от 4928 кв.м. преотреден за жилищно застрояване, съгласно влязъл в сила ПУП – ПЗ одобрен със Заповед ТС-998 от 06.08.2007 г. на кмета на Община Елин Пелин, при съседни, път имот № 035049, имот № 035059, имот № 035053 и имот № 035051, който имот е част от жилищен комплекс „...“.

В последствие с нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелиски районен съд, вписан като акт № 7, том I, дело 9/20 г. имотна партида 22465 с вх. рег. № 18 от 08.01.2020 г. по описа на Служба по вписвания към Елинпелински районен съд, наследодателят Н. С.ов И. действащ чрез пълномощника си К. С. Д.а е прехвърлил на нейната дъщеря К. С. И. собствеността върху описания по-горе имот за продажна цена в размер на 9000.00 лева, като се сочи, че сумата е получена от продавача преди подписването на нотариалния акт.

Ищецът оспорва изцяло сключения договор за покупко-продажба на основание чл.42 ал.1 от ЗЗД и чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД вр. чл.40 от ЗЗД с твърдения за нищожност на договора поради неплащане на продажната цена на продавача, нищожност поради липса на представителна власт, респективно договора е сключен извън обема на представителната власт на пълномощника досежно продажната цена на имота и нейното заплащане. От съдържанието на пълномощно от 17.12.2019 г. на нотариус рег. № 260 Маргарита Иванчева се установява, че в него наследодателят ясно и точно е заявил конкретно начина, по който да получи продажната цена от имота - на

свое име, като упълномощава К. Д.а да уговаря от негово име и за негова сметка начина и сроковете за плащане на продажната цена, включително депозирането продажната цена по специална сметка на нотариуса или плащане на продажната цена от купувача с кредит от банка, като продажната цена за имота бъде преведена по банкова сметка посочена от пълномощника. Пълномощникът К. Д.а е продала имота на своята дъщеря К. И. на 08.01.2020 г. пред нотариус с район на действие РС Елин Пелин, като е декларирала в качеството си на пълномощник на наследодателя, че сумата посочена в нотариалния акт от 9000.00 лева е действително уговореното между страните плащане по сделката, която продавача е получил преди изповядването ѝ. Видно от пълномощното между наследодателя и купувача К. И., както и между наследодателя и неговия пълномощник К. Д.а няма такава уговорка, нито в пълномощното е декларирал, че е получил сумата от 9000.00 лева от купувача К. И. преди изповядване на сделката. Ето защо отразените в оспорения договор волеизявления на пълномощника не съответстват на действителната воля на продавача, излизат извън предмета на овластяване, поради което договора е нищожен на основание чл.42 ал.1 от ЗЗД като сключен извън границите на представителната власт досежно цената и получаване на сумата от 9000.00 лева.

Договорът за покупко-продажба е нищожен на основание чл.26, ал.1 пр.3 от ЗЗД вр. чл.40 от ЗЗД поради накърняване добрите нрави във вреда на упълномощителя, тъй като имота е продаден на ответницата на нереално ниска цена спрямо пазарните цени действащи към датата на сключване на договора за имоти от луксозен тип в закрит комплекс с охрана и пр.. Трайната съдебна практика на ВКС е приела, че е налице нарушение на добрите нрави и основание за нищожност на сключената сделка на основание чл.40, ал.1 от ЗЗД, поради нееквивалентност на престациите. По силата на закона пълномощника следва да осъществява предоставената му представителна власт с грижата на добър стопанин и в интерес на представлявания, което по същество означава да бъде уговорена поне средна пазарна цена, която да доведе до еквивалентност на престациите. Освен това, към датата на упълномощителната сделка и сключването на договора за покупко-продажба Н. И. е бил в тежко здравословно състояние, характеризиращо се с пълна физическа и психическа немощ и видно от Удостоверението за наследници смъртта му е настъпила 19 дни след сключване на договора за покупко-

продажба. Приобретателката на имота и пълномощника на представлявания, които са майка и дъщеря са били напълно наясно със здравословното състояние на упълномощителя и са имали знанието за скорошното настъпване на неговата смърт, поради което договорената от пълномощника цена е в пълно нарушение на задължението и като представител да действа в интерес на представлявания независимо от здравословното му състояние, а не в интерес на своята дъщеря – купувач на имота.

Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие при Елинпелински районен съд се оспорва и с твърдението, че продавача не е получил посочената в нотариалния акт цена от 9000.00 лева, макар в нотариалния акт да е записано, че К. И. е изплатила напълно цената преди изповядването на сделката. Съгласно подписаното от наследодателя пълномощно обаче в него той не е декларирал, че е получил предварително, преди сключване на сделката сумата от 9000.00 лева. Напротив, с пълномощното упълномощения представител е овластен по точно определен начин да получи и преведе по сметка на наследодателя си сумата от продажбата. Тъй като от пълномощното на наследодателя е видно, че той не е декларирал получаване на тази сума, доколкото нотариалният акт предмет на настоящото производство дефинира окончателните параметри на процесната сделка, с него е възникнало за купувача К. И. задължението да заплати цената от 9000.00 лева по банков път преди сделката. Видно от банковата разпечатка такава сума не е била превеждана по банков път на продавача Н. И., нито лично от купувача, нито от пълномощницата К. Д.а преди подписването на същия нотариален акт. Клаузата в разпоредителното пълномощно, с която пълномощницата К. Д.а е овластена да получи цената от продажбата и да я преведе по сметка в банка не е била изпълнена, което не освобождава ответницата от задължението ѝ да заплати цената според условията, които са уговорени в нотариалния акт и което не е било изпълнено. Затова ответницата след като не е изпълнила задължението си да заплати посочената в нотариалния акт продажна цена, налице е неизпълнение на договора и предпоставка за развалянето му на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД.

Иска се съдът да приеме, че сключеният Договор покупко-продажба на недвижим имот № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус

Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд е недействителен на основание чл.42 от ЗЗД поради липса на представителна власт на лицето действало от името на прехвърлителя собственик на имота, като договор който не е породил вещно-правни последици за ответницата и тя не е придобила правото на собственост върху имота, като на основание чл.108 от Закона за собствеността ответницата бъде осъдена да предаде на ищеца владението върху имота.

При условията на евентуалност се иска съдът да приеме за недействителен договора за покупко-продажба на недвижим имот № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд поради нарушение на добрите нрави и сключен във вреда на упълномощителя и го прогласи за нищожен, като на основание чл.108 от Закона за собствеността осъди ответницата да предаде владението на имота на ищеца.

Ако съдът приеме сключения договор за покупко-продажба за валиден, се иска на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД да го развали поради неизпълнение задължението на купувача да заплати уговорената цена, като на основание чл.108 от Закона за собствеността осъди ответницата да предаде владението на имота на ищеца.

В срока по чл.131 от ГПК ответника К. С. И., депозира писмен отговор, с който оспорва изцяло предявените искове. Излага доводи, че представителството по пълномощие е институт в правото, което се осъществява чрез изрично предвиден способ – упълномощителна сделка. Упълномощаването е винаги валидно, стига да не нарушава изрична повелителна норма на закона. Разпореждането от името на упълномощителя също е валидно, стига да е извършено чрез пълномощника в рамките на учредената му представителна власт и съобразно това, което упълномощителят е волеизявил в пълномощното. Разпоредбата на чл.37 от ЗЗД също е свидетелство за подхода на законодателя, който установява по-общи изисквания единствено относно формата, но не и относно съдържанието на пълномощното. С чл.37, ал.2 вр. чл.18 от ЗЗД се изисква при упълномощаване за извършване на разпоредителни сделки с вещни права върху недвижим имот да е налице нотариално удостоверяване не само на подписа на упълномощителя, а и на съдържанието на пълномощното, при

това извършени едновременно. Всичко това е налице в конкретния казус, тъй като има наличие на валидно разпоредително пълномощно в предвидената от закона форма с нотариална заверка на подписа и съдържанието извършени едновременно на 17.12.2019 г. от нотариус Маргарита Иванчева с рег. № 260 с район на действие Районен съд София. При извършване на нотариалната заверка на подписа и съдържанието, нотариусът в изпълнение на своите удостоверителни функции наред с проверката на самоличността и дееспособността на упълномощителя установява и неговата действителна воля и доколко тя правилно е отразена в представения документ, като успоредно с това прави и разясняване правното действие и последиците на извършваната сделка. Ако волята на упълномощителя е пълномощникът му да бъде овластен да се разпорежда с негово имущество чрез правни сделки и действия при условия, каквито намери за добре, то няма основание такава воля на упълномощителя да бъде ограничавана. В конкретното пълномощно е записано, че дядото на ответницата – Н. С. ов И. упълномощава майката на ответницата К. С. Д. а да „продаде на К. С. И. ... за цена и при условия каквито прецени... и да уговори от мое име и за моя сметка начина и сроковете за плащане на продажната цена“. Пълномощното е валидно и е в изискуемата от закона форма. При прилагане на граматическо, логическо и систематично тълкуване на абзацът, регламентиращ плащането се достига до следния извод: „Начина“ за плащане, включва не само разсрочване, отсрочване, прихващане и др. способи за изпълнение на парични задължения, но предоставя възможност да се уговори и дали плащането да се осъществи чрез банков превод или предаване на сумите в брой. По-нататък текстът на пълномощното продължава с „включително депозирание...“ – това е допълнение към разрешението за определяне на начина за плащане. Изрично превеждането на сумите по банкова сметка, касае случаите, в които пълномощникът договори плащането да се осъществи чрез ескроу сметка или кредит от банка, отпуснат на купувача. Естествено и задължително в споменатите хипотези е плащането да се осъществи чрез банков превод и то по сметка посочена именно от продавача или пълномощника му. С оглед на това тълкуването, дадено от ищеца е неправилно, преднамерено и манипулативно.

В настоящия случай, въпреки, че е предоставена свобода на договаряне на описаните условия, същите са изрично предвидени и описани в сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот с нотариална

заверка на подписите. В този смисъл К. С. Д.а - майка на ответницата не е превишила обема на предоставената ѝ представителна власт, а напротив – съобразила се е изцяло с волята на упълномощителя ѝ - Н. С.ов И. – дядо на ответницата. Пълномощното е предоставено поради обективната невъзможност на Н. С.ов И. да се яви лично пред нотариус, защото е бил трудно подвижен. В този смисъл твърденията на ищеца, че е налице наличие на основание за нищожност на сделката е неоснователно.

Оспорват се и твърденията на ищеца за накърняване на добрите нрави във вреда на упълномощителя, поради извършена продажба на имота на нереално ниска цена, защото не може да се твърди, че е налице накърняване на добрите нрави, стъпвайки на базата, че продажната цена била по-ниска от реалната пазарна цена. Самата продажна цена е предмет на свободна договорка между страните по сделката и е резултат на постигнато взаимно съгласие и интерес. Не е необходимо да има пълно равенство между разменените стойности. Достатъчно е страните да приемат, че между престациите съществува еквивалентност и тя зависи от субективната оценка на страните по сделката и се основава на отношенията помежду им, доверието между тях и реалната стойност на обекта. Цената не е уговорена от пълномощницата – майка на ответницата и дядо ѝ Н. И., а от самия него, което е обективизирано в т.2 чл.2.1 от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.12.2019 г. с нотариална заверка на подписите, извършена от нотариус Маргарита Иванчева. Предварителният договор за покупко-продажба е сключен лично от Н. И. и ответницата К. С. И.. В пълномощното не е посочена конкретна продажна цена, нито е посочено, че цената трябва да е в определени размери. Видно от регистрационния номер на договора – 11184, той е сключен след съставяне на цитираното по-горе пълномощно с рег.номер на подпис и съдържание -11152 и 11153 и стриктно е спазена конкретната воля на прехвърлителя, обективизирана в предварителния договор с нотариална заверка на подписа.

Съгласно утвърдената практика, за да е налице вреда на упълномощителя следва да е наличен и субективния елемент от фактическия състав, а именно т.н. споразумяване и по-конкретно недобросъвестността на договарящите се. В случая изобщо не е налице уговорка между К. И. и майка ѝ К. Д.а тъй като параметрите на продажбата са уговорени конкретно в предварителния договор за покупко-продажба и предоставеното пълномощно

и са спазени напълно. Всички съществени условия на сделката се съдържат в пълномощното и предварителния договор и това прави пълномощника единствено лице, което пренася волята на упълномощителя до знанието на третото лице и изобщо не би могъл да договаря с него, а още по-малко – двамата биха могли да се споразумеят във вреда на представлявания. Не е вярно и твърдението, че Н. И. е бил в пълна психическа немощ, той е бил адекватен до последния си ден, което се установява и от нотариалните удостоверявания и от медицинската му документация.

Във връзка с претенцията за разваляне на договора поради неплащане на цената, ответната страна излагат доводи, че същата е изцяло неоснователна, тъй като договорът за продажба по своята същност е възмездна, двустранна, каузална сделка, водеща до разместване на блага, при която едната страна получава пари, а другата страна собственост. Основанието е конститутивен елемент на каузалната сделка и представлява връзката между задълженията, които се поемат. То е типичната и непосредствена цел към която са насочени правните последици на сделката, а именно придобиването на собствеността върху процесния имот от купувача и получаването на еквивалентна парична сума от продавача. Сделката е извършена в предвидената от закона форма, удостоверена с нотариален акт – официален удостоверителен документ, ползващ се със задължителна материална доказателствена сила, относно извършеното плащане. Нещо повече съгласно т.1 на чл.4.2 от цитирания в предходната точка предварителен договор за покупко-продажба: „Цената на имота се заплаща от купувача на продавача, както следва 9000.00 лева в деня на подписване на настоящия договор. Продавача предоставя собственоръчно написана разписка за получената сума“. В тази връзка предоставената от Н. И. разписка за получаване на продажната цена, свидетелства за приемането ѝ от него, с което той още веднъж потвърждава действията си и желанието му да продаде апартамента на ответницата и да се обвърже с последиците от договора. Нещо повече ответницата и нейната майка са заплатили всички такси по прехвърлянето, въпреки че в предварителния договор е записано, че ще се поделят между страните.

Оспорва се верността на направените от ищеца фактически твърдения.

Ответницата не оспорва, че е собственик на процесния имот, съгласно

нотариален акт № 5 том 1, рег. № 18 дело № 4 от 2020 г. на нотариус Ивелина Градинарова с район на действие РС Елин Пелин и че същия е придобит от Н. С.ов И., с който има роднинска връзка и винаги са били изключително близки, тъй като той е брат на дядото на ответницата по бащина линия – Д. С.ов И.. След смъртта на Д. С.ов И. на 14.02.1999 г. - дядо на ответницата, тя възприела Н. И. като свой дядо и отношенията им винаги били изключително топли и близки. От Н. и майка ѝ К. С. Д.а знае, че ищецът по делото е заминал за Америка преди много години. Н. И. и тогавашната му съпруга също заминали за Америка, но там се скарали и дядо ѝ се е прибрал в България, като живеели в два съседни входа. От тогава ответницата и Н. И. взаимно се грижели един за друг. Знае също, че е работил при вуйчо ѝ - Б. Д. – брат на майка ѝ. През цялото това време, никога не са чували ищецът да търси своя баща Н. И.. Спомня си, че преди години, дядо ѝ Н. И. имал проблем с апартамента, в който живеел, тъй като бившата му жена го изгонила от апартамента и той бил принуден да си купи друго жилище. Даже настоявал да купи жилище и за ответницата, но майка ѝ категорично отказвала това да се случи. Спорът на Н. И. с бившата му жена и сина му – ищец по делото стигнал до там, че изпращали на дядо ѝ Н. И. нотариални покани да освободи апартамента, в който живеел, заплашвали го с дела, ако не прехвърли на сина си Г. И. собствеността върху имотите си. Г. обещал да поеме грижа за баща си Н. И., но не ѝ е известно това да се е случило. След като Н. И. прехвърлил всичко на ищеца, Г. И. никога повече не го потърсил и отново изчезнал, а ответницата и семейството ѝ разбрали, че е в България, едва след като получили исковата молба. Ищецът не присъствал дори на погребението на баща си Н. И..

През 2019 г. дядо ѝ Н. И. започнал да се оплаква от болка в кръста и след като няколко месеца ходили с него по лекари и болници се установила тежката му диагноза. Направили му операция с цел да се възстанови подвижността му и да може да се продължи адекватно лечение. Първоначално дядо ѝ Н. И. си мислел, че има дискова херния и че го оперират заради нея, като никога никой не е правил прогноза за развитието на заболяването, както и за каквото и да било общо състояние. Когато състоянието му се влошило, майката на ответницата го водела по болници, на лекари, скенери и само тя контактувала с личния му лекар в и се грижела за здравето му. Дори водела фелдшера от да бие инжекции на дядо ѝ. След

като му направили операцията, го взели да живее при тях в дома им, като баба ѝ по майчина линия си отстъпила стаята на Н. И.. По настояване на дядо ѝ Н. И. го приели в клиника, за да е под лекарско наблюдение. Два пъти в седмицата идвал рехабилитатор, за да го раздвижва и изправи, за да може да ходи. Майката на ответницата му купила и проходилка. Нито за въпросното време, нито в годините назад, ищецът има някаква представа за състоянието на дядо ѝ Н. И.. Затова и е направил искане да се издаде удостоверение, за да се снабди с медицинската документация. Ответницата няма спомен Г. И. да се е интересувал от баща си въобще някога, поради което Н. И. много страдал от този факт. В семейството на ответницата правели всичко по силите си Н. И. да се чувства добре и да не му липсва нищо, като никога нищо не са искали от него в замяна като във всяко семейство.

Поради това Н. И. винаги е казвал, че семейството на ответницата са неговите деца и много настоявал да им помага с каквото може и дори да вземе жилище на ответницата. Дори когато купил процесния имот през 2016 г., искал да го купи на името на ответницата, но майка ѝ била изключително настоятелна това да не се случва и отказвала. Искали дядо ѝ Н. И. да се чувства сигурен и спокоен, че има покрив над главата си откъдето никой не може да го изгони и да се подиграе с него и целия му труд. Като се влошило здравето му отново поискал да подари жилището на ответницата, като те си мислели, че се чувства неудобно, че го гледат и затова след поредното настояване, му предложили да му го платят. Цената определил Н. И. и така се стигнало и до процесните сделки. Тъй като Н. И. изпитвал силни болки, когато се движи, затова упълномощил майката на ответницата да ѝ прехвърли имота. Въпреки болката и обезболяващите, Н. И. за миг не е губил представа за реалността и затова не е вярно твърдението на ищеца, че е бил в пълна физическа и психическа немощ. Това е видно от неговите епикризи, но ищецът няма и откъде да знае какво е било състоянието на Н. И., защото не го е виждал от въпросната караница и получаване на дялове от имуществото на баща си.

Съдът като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

С писмо изх. № РКС21-ДИ11-334-1/29.07.2021 г. на Район ..о, Столична община е предоставено копие от съобщение за смърт на лицето Н. С.ов И.,

ЕГН ***** починал на 27.01.2020 г. с № 163/27.01.2020 г. издадено от д-р ...

От препис извлечение от акт за смърт на името на Н. С.ов И., ЕГН ***** е видно, че същия е починал на 27.01.2020 г..

Видно от удостоверение за наследници изх. № УГ01-4146/16.06.2020 г. издадено от район ..о, Столична община е, че Н. С.ов И., ЕГН ***** е починал на 27.01.2020 г. и е оставил като свой наследник Г. Н. И., ЕГН ***** – негов син.

Представен е нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 32, том III, рег. № 1392, дело № 300/2016 г. на нотариус Ивелина Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд от който се установява, че Н. С.ов И. е закупил следния недвижим имот, находящ се на партер на жилищна сграда № 12 част от жилищен комплекс „...“ с административен адрес: с....., Община Елин Пелин, ул. „...“ № 12, а именно: апартамент № 1 с площ от 43,68 кв.м. състоящ се от дневна столова, стая и баня с тоалетна , заедно с прилежащия към апартамента таван № 20 с площ 5,87 кв.м. заедно с 3,331 % равняващи се на 6,22 кв.м. идеални части от общите части на сградата, в която се намира апартамента, както и ведно с 0,758 % идеални части от поземления имот.

От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 5, том I, рег. № 18 дело № 4 от 2020 г. по описа на нотариус Ивелина Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд се установява, че Н. С.ов И. чрез пълномощника си К. С. Д.а продава на К. С. И. следния свой недвижим имот: апартамент № 1 с административен адрес: с....., Община Елин Пелин, Софийска област, ул. „...“ № 12 находящ се на първи етаж в жилищна сградата-многофамилна с площ от 43,68 кв.м. състоящ се от дневна, столова, кухня, стая и баня с тоалетна, заедно с прилежащия към апартамента таван № 20 с площ от 5,87 кв.м., заедно с 3,331 % равняващи се на 6,22 кв.м. идеални части от общите части на сградата, в която се намира апартамента както и ведно с 0,758 % идеални части от поземления имот.

Представена е скица на поземлен имот № 15-641547-20.07.2020 г. по описа на СГКК – Софийска област относно поземлен имот находящ се в с....., ул. „...“, ... и схема № 15-641556/20.07.2020 г. на самостоятелен обект в сграда представляващ апартамент с площ от 43,68 кв.м. и таван № 20 с площ от 5,87

кв.м., с 3,331 % ид.ч. от общите части на сградата.

От пълномощно с рег. № 11152/17.12.2019 г. и с рег. № 11153/17.12.2019 г. по описа на нотариус Маргарита Иванчева с район на действие СРС се установява, че Н. С.ов И., ЕГН ***** е упълномощил К. С. Д.а, ЕГН ***** да продаде на К. С. И., ЕГН ***** за цена при условия, каквито прецени, следния недвижим имот находящ се на партер на жилищна сграда № 12, част от жилищен комплекс „...“ с административен адрес: село, Община Елин Пелин, ул. „...“ № 12, находящ се в ПИ № .. по КВС на село, Община Елин Пелин, област София, целият с площ от 4928 кв.м., представляващ апартамент № 1 с площ от 43,68 кв.м., състоящ се от дневна, столова, кухня, стая и баня с тоалетна заедно с прилежащия към апартамента таван № 20 с площ от 5,87 кв.м., заедно с 3,331 % равняващи се на 6,22 кв.м. идеални части от общите части на сградата, в която се намира апартамента, както и ведно с 0,758 % идеални части от поземления имот. В пълномощното е отбелязано, че упълномощеният може да уговори от името на упълномощителя и за негова сметка начина и сроковете за плащане на продажната цена, включително депозирание на продажната цена по специална сметка на нотариус, ескроу сметка или плащане на продажната цена от купувача с кредит от банка, при срокове за предаване на владението и условия, каквито намери за добре, като продажната цена за гореописания имот бъде преведена по банкова сметка посочена от пълномощника. Да договаря и декларира всякакви обстоятелства във връзка със сделката включително да договаря неустойки и т.н.

По делото е представено извлечение от сметка на името на Н. С.ов И. за движението на парични средства за периода от 05.07.2016 г. до 10.01.2020 г. при „Райфайзен Банк България“ АД.

От предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот рег. № 11184 от 17.12.2019 г. по описа на нотариус Маргарита Иванчева с район на действие СРС се установява, че Н. С.ов И. в качеството на продавач и К. С. И. в качеството на купувач са се уговорили продавачът да продаде, а купувачът да купи при условията на договора следния недвижим имот: апартамент № 1, находящ се на партер в жилищна сграда № 12, част от жилищен комплекс „...“, находящ се на адрес: с....., Община Елин Пелин, ул. „...“ № 12, ПИ № .. по КВС на с....., Община Елин Пелин, Област София,

описан подробно в нотариален акт № 32, том III, рег. № 1392, дело № 300 от 2016 г. вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 2848 от 26.10.2016 г. акт № 127, том X, дело № 1325 имотна партида 22465 целият с площ от 43,68 кв.м., състоящ се от дневна, столова, кухня, стая и баня с тоалетна, заедно с таван № 20, с площ от 5,87 кв.м., заедно с 3,331 % равняващи се на 6,22 кв.м. идеални части от общите части на сградата, в която се намира апартамента, както и ведно с 0,758 % идеални части от поземления имот, без подобренията и съоръженията върху същия. В т.2 от договора е определена продажна цена за имота в размер на 9000.00 лева, която не подлежи на промяна до окончателното прехвърляне на имота от продавача на купувача. В т.4.2 от договора е отбелязано, че цената на имота се заплаща в деня на подписване на договора, като продавача предоставя собственоръчно написана разписка за получената сума.

Представена е разписка за получена сума с дата 17.12.2019 г., с която Н. С.ов И. е удостоверил с подписа си, че е получил сума в размер на 9000.00 лева в изпълнение на продажба на апартамент № 1 сграда 12 комплекс „...“ в с..... от К. С. И., подписала се като лице броило сумата.

В писмо изходящо от нотариус Маргарита Иванчева от 23.07.2021 г. е посочено, че на 17.12.2019 г. е извършено нотариално удостоверяване на подписите върху предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот положени от Н. С.ов И. и К. С. И., като е представено и копие от регистъра за вписване на извършеното удостоверяване съхраняван в нотариалната кантора.

Съгласно удостоверение за раждане издадено въз основа на акт за раждане № 305/24.07.1995 г. по описа на ТОВА ..о при СГО София К. С. И., ЕГН ***** е с родители К. С. Д.а – майка и С. Д. И. – баща.

От удостоверение за наследници от 08.02.1995 г. издадено от район ..о – София се установява, че С. Д. И. е оставил следните наследници - Д. С.ов И. и Н. С.ов И. – негови синове.

Видно от удостоверение за наследници № 4478/А/26.03.1999 г. издадено от район Лозенец, София е, че Д. С.ов И. се наследява от Людмила Д.а И. – съпруга, С. Д. И. – син и Елеонора Д.а Хаулева – дъщеря.

Представено е удостоверение за наследници изх. № 1470/26.03.2014 г. на район ..о, Столична община на името на С.И. Д., починал на 13.04.2005 г.,

което удостоверява, че негови наследници са М.Б. Д.а - съпруга, Б. С. Д. и К. С. Д.а - син и дъщеря.

От трудов договор № 22/04.11.2005 г. се установява, че Н. С.ов И. е бил в трудово-правни отношения с „Ексклузив Б-2“ ЕООД, като е заемал длъжността обслужващ персонал на МПС за ГТП, както и справка за приети и отхвърлени уведомления по чл.62, ал.5 от Кодекса на труда досежно прекратяване на трудов договор с Н. С.ов И. към 01.10.2018 г.

Представен е Договор за предоставяне на социална услуга от 17.12.2019 г., видно от който е, че „Димива 2011“ ЕООД в качеството на изпълнител и К. С. Д.а в качеството на възложител са договорили Н. С.ов И. да бъде настанен възмездно в дом за стари хора, находящ се в гр.София, кв.Драгалевци, ул. „Чемшир“ № 38. Представено е платежно нареждане за заплатена сума в размер на 750.00 лева в полза на „Димива 2011“ ЕООД от наредител К. С. И. във връзка с договор за социална услуга за Н. С.ов И..

От приходна квитанция № 0006415 от 27.01.2020 г. по описа на кметство се установява, че К. С. Д.а е заплатила такса за гробно място в размер на 30.00 лева, а от касова бележка № 173/27.01.2020 г. се установява, че К. С. Д.а е заплатила в полза на „Амбър“ ЕООД сумата от 708.00 лева за погребение на Н. С.ов И..

По делото са представени и следните писмени доказателства: фактура № 0000050473/06.01.2020 г. за внесена нотариална такса по сметка на нотариус Маргарита Иванчева с район на действие СРС; разписки за заплатена ел.енергия и сметки за телефон заплатени чрез Изипей от 10.12.2019 г., 23.12.2019 г., 06.01.2020 г., 10.12.2019 г., 20.12.2019 г.; разписка от 10.01.2020 г. за заплатена такса поддръжка в размер на 65 лева от Н. И. за апартамент № 1 на партерен жилищен етаж в сграда № 12 в комплекс „...“; медицинска документация относно здравословното състояние на Н. С.ов И. и платежни документи за извършени плащания за медицинското му лечение, нотариален акт № 158, том III, рег. № 6357, дело № 522/2005 г. на нотариус Емануил Каракашев с район на действие СРС; писмо на нотариус Анна Найденова с район на действие СРС, нотариална покана от Н. С.ов И. рег. № 30796/05.12.2016 г. по описа на нотариус Анна Найденова с район на действие СРС и разписка № 92 за връчването ѝ.

По делото е открита процедура по реда на чл.193 от ГПК във връзка с

оспорване от страна на ищцовата страна истинността на разписка за получена сума с дата 17.12.2019 г. в частта положените в нея подписи от Н. С.ов И. и К. С. И.. Според заключението на изслушаната по делото съдебно-графическа експертиза подписът положен на реда под „Получил сумата“ в разписка за получена сума с дата 17.12.2019 г. е изпълнен от Н. С.ов И.. Подписът положен на реда под „броил сумата“ в разписка за получена сума с дата 17.12.2019 г. е изпълнен от К. С. И.. Ръкописният буквен и цифров текст, писан в Разписка за получена сума с дата 17.12.2019 г. е изпълнен от Н. С.ов И..

От заключението на изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза приета от съда и неоспорена от страните, се установява, че пазарната стойност на процесния недвижим имот – апартамент, находящ се в с....., ..., комплекс ... № 12 с площ от 43,68 кв.м. към 17.12.2019 г. възлиза на 67000.00 лева.

Изслушана бе и съдебно-психиатрична експертиза досежно психичното състояние на Н. С.ов И. към 17.12.2019 г. и могъл ли е същия да разбира свойството и значението на извършеното и да ръководи постъпките си при подписване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и разписка от 17.12.2019 г.. В заключението на вещото лице е прието, че след направен анализ на посмъртната експертиза на Н. С.ов И. не се установява наличие на психично заболяване в това число и деменция към 17.12.2019 г. По времето на подписване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имот и разписка от 17.12.2019 г., освидетелстваният е могъл да разбира свойството и значението на извършеното и да ръководи постъпките си и съответно е могъл да се грижи за себе си и да защитава своите интереси. Туморното образование, заедно със разсейките в костите, наложили оперативната намеса не са били в тежка степен при сделките и не биха могли да отразят базисните когнитивни способности на личността.

По искане на страните в хода на съдебното дирене бяха разпитани следните свидетели: на ищцовата страна – А.Г.Е. и на ответната – В.А.П., В.Т.Г., Х.С.Т. и К.Г.Д.

Свидетелката А.Г.Е. – майка на ищеца и бивша съпруга на Н. С.ов И. твърди, че отношенията между Н. И. и синът ѝ Г. Н. И. били нормални. За последно се чули един път през лятото през 2019 г.. Самата свидетелка сочи,

че за последно се видяли с бившият ѝ съпруг на 31.05.2019 г. в Самоков за прехвърляне на вилата на сина им, която била обща собственост между Н. и свидетелката. С Н. си говорили и по телефона. Първоначално преди 25-30 години свидетелката и Н. заминали за Америка, но тъй като на Н. не му понасяло там се завърнал в България, като се установил да живее в апартамента им в ж.к „...“ в гр.София. Свидетелката и ищецът останали да живеят в Америка. В последствие и свидетелката се завърнала в България през 2015 г. от Америка, защото трябвало да се грижи за своята майка в гр.Дупница. След смъртта на майката на свидетелката и тя искала да живее в апартамента в ж.к. „...“ където живеел бившият ѝ съпруг и затова направили споразумение кой коя стая на ползва, тъй като жилището било общо и на двамата. Затова Н. си купил апартамент в с..... и дори работел на бариерата, като последно когато се видяли през 2019 г. Н. бил в добро здравословно и финансово състояние. Никой обаче не казал нито на свидетелката, нито на синът ѝ – ищец по делото, че Н. се е разболял и е починал, че е прехвърлил апартамента си в с..... на свои роднини. Когато свидетелката и ответникът звъняли на Н. И. по двата телефона, той на вдигал и не отговарял. Свидетелката и ответникът научили за смъртта на Н. И., когато видели некролог за 40 дни поставен от негови приятели на едно дърво до блока им. След като Н. закупил апартамента в с..... свидетелката не е ходила в него. Ищецът Г. също нямал ключ от апартамента и нямал никакъв достъп до този апартамент. Свидетелката и синът ѝ – ищец по делото разбрали за продажбата на апартамента, едва когато Г. поискал да плати данъка за жилището, но им казали, че имота има друг собственик. Свидетелката твърди, че не познава К. И., виждала я е един път, когато била на 11 години с майка ѝ. Заявява, че ѝ е известно, че К. И. имала близки отношения с Н. и го наричала дядо, макар, че той не ѝ е дядо. Разказва, че синът ѝ живее и работи в Америка и затова контактувал с баща си Н. по скайп и по телефона. Идвал си в България един път годишно.

Свидетелят В.А.П. твърди, че познава Н. И. от 1995 г., тъй като К. Да живеела с племенника му. Свидетелят бил в перфектни отношения с Н., като двамата били колеги и работели заедно в автосервиз Нисан България. Затова му е известно, че Н. е разведен и не поддържал отношения с бившата си съпруга. Първоначално Н. живеел в ж.к. „...“, а в последствие се преместил в с....., като казал на свидетеля, че е оставил апартамента в .. на семейството си.

Също от Н. знае, че имал и вила в Г., която също оставил на семейството си. Когато Н. се преместил в с....., той казал на свидетеля, че не се разбира с жена си и затова е оставил апартамента на жена си. В живеел сам, като помощ получавал само от К., която заедно с дъщеря си К. се грижели за Н.. Н. много уважавал К. и семейството ѝ и нямал други роднини. Единствено К. и семейството ѝ се грижели за него и затова Н. разчитал само на тях. В един момент Н. бил зле здравословно и само на тях разчитал. Затова Н. искал да им се отблагодари по някакъв начин. Свидетелят сочи, че с Н. били близки, карали един камион и затова Н. му споделял, че жена му и синът му не му се обаждат и не живеят в България. Свидетелят твърди, че виждал Н. преди да влезе в болницата, било малко преди да почине и Н. не му е казвал, че идва краят на дните му или да е отчаян. Свидетелят сочи, че е бил на погребението на Н. И..

В показанията си свидетелят В.Т.Г. също сочи, че с Н. И. били приятели от 30 години. Познава и майката на ответницата, като и с тяхното семейство, с което е в приятелски отношения от дълги години. Известно му е, че Н. И. е чичо на бащата на К. и работел при семейството на К., като карал пътна помощ. Първоначално Н. живеел в .., в който квартал живеела и К., но след това се преместил в, в един комплекс. Това станало след като жената на Н. се прибрала от Америка и имал неразбирателство с нея и синът им. Затова било невъзможно да живеят заедно в едно жилище и това го накарало да си купи жилище и да остави апартамента на тях, като той заживял в

Свидетелят Г. твърди, че никога не е виждал бившата съпруга на Н., нито пък синът му. Н. бил много привързан към малката К. и дори когато получил болки в кръста лично свидетелят Г., малката К. и майка ѝ К. отишли да го вземат от и да го заведат в болница. Отначало всички мислели, че е нещо елементарно и ще мине, но се оказало, че е най-тежката болест. Всичко това станало преди Коледа на 2019 г., точната дата не може да си спомни, тъй като минало много време от тогава. Към този момент Н. все още работел като охранител на пропуски на комплекса в, в който живеел. Приели Н. в болницата на 4-ти километър и тогава се установило, че има сериозен здравословен проблем. К. го закарала в болницата, защото всички от семейството ѝ чувствали Н. като член и част от тяхното семейство, а и нямало кой друг да му съдейства. Н. бил много близък с малката К. и още от бебе я гледал, вземал я от детската градина, после и от училище, били все заедно. За

Н. семейството на К. било неговата фамилия, защото той нямал други роднини, те били най-близките му хора.

От своя страна свидетелят Х.С.Т. също заявява, че познава много добре Н. И., тъй като били съседни в ж.к... и имали чудесни приятелски отношения. Знае от самия Н., че имал жена и дете, но никога не ги е виждал и не ги познава. Но Н. му споделял, че отношенията му с бившата съпруга и синът им са много лоши и затова дори избягвал да говори за тях, темата не му била приятна. Дори не искал да вижда и чува нищо за бившата си жена и за синът си. Свидателят сочи, че не му е известно Н. да е имал някакво заболяване, бил добре здравословно, работел си, едва преди да почине, се разбрало, че има проблем. Това нещо свидетелят разбрал от К., която помагала на Н., грижела се за него, тъй като нямало кой друг да го обгрижва. И К. и нейната майка се грижели заедно за Н., на което лично свидетелят бил свидетел. Това му е известно, защото самият Н. го е водил на гости в дома на К. и му е споделял, че има задължение към К., защото тя се грижела за него и винаги е разчитал на нея за всичко. Свидателят твърди, че Н. говорел за морални задължения, които той изпитвал към тях и нямало на кой друг да разчита. Всичко това свидетелят твърди, че зне от самият Н., който е споделял лично пред свидетеля тези неща и от собствени възприятия. Виждал се е с Н. и преди да се разболе, като до този момент си бил абсолютно адекватен и не е имал никакви проблеми. Свидателят бил и на погребението на Н. и доколкото знае бившата съпруга на Н. и синът му не са били на погребението, въпреки, че свидетелят Томов сочи, че не ги познава. Твърди, че Н. му е споделял, че иска да остави апартамента си в с..... на К. и това нещо го е споделял още щом като купил апартамента. Свидателят твърди, че Н. не искал да идва в ж.к..., затова свидетелят му ходел на гости в, за да се виждат.

От разпита на свидетелката К.Г.Д. се установява следното: Свидетелката Д. твърди, че познава Н. И. от 1995 г. в качеството му на чичо на К. И.. Знае, че Н. И. е разведен, а едва през последните 6-7 години разбрала, че има и син, но никога не е виждала бившата му съпруга или синът му. Взаимоотношенията ѝ с Н. били приятелски и го приемала като част от семейството на К.. Разбрала за бившото му семейство преди около 10 години, когато те се върнали от чужбина и го изгонили от апартамента в София, в който живеел. Това били думи изказани лично от Н. пред

свидетелката, че се върнали от чужбина и го изгонили от неговото жилище. След като напуснал жилището си в София, за да го остави на жена си, Н. след дълго обикаляне с К., тъй като разполагал с определен бюджет, купил апартамент в в затворен комплекс и се преместил да живее там. Взаимоотношенията на Н. с К. и семейството ѝ били приятелски, близки отношения, тъй като те му помагали от каквото има нужда и само на тях можел да разчита. На всички празници Н., свидетелката и семейството на К. били заедно – Коледа, Великден, събирали се и го обгрижвали. Н. работел при Б. Д. – брат на майката на К. до последно преди да се разболее, когато напуснал. Работел и като охрана на комплекса в, където живеел. Свидетелката сочи, че ѝ е известно, че Н. искал да купи апартамент на К. тъй като целият му живот от 1995 г. до смъртта му през 2020 г. бил свързан със семейство и фамилията на К., бил член на тяхното семейство, но майката на К. категорично отказвала това нещо да се случи по няколко причини. Първо заради обидата, която преди това му било нанесло предишното му семейство във връзка с имотите им и на следващо място за неговото лично спокойствие, да не се притеснява, че ще му се случи отново такова нещо – да го изгонят от жилище, което той е закупил. В последствие К. купила апартамента от Н., тъй като имало момент, когато той се разболял и имал много големи разходи за лечението, а имал дефицит на средства. Операцията му била в София Мед. Свидетелката твърди, че знае за заболяването на Н. от К., а и тя самата ходила в болницата с К., за да го види. Твърди, че много бързо се развили събитията със заболяването на Н., като не е видяла писмено диагнозата, но знае, че си е отишъл от рак. След като първоначално бил изписан от болница той имал нужда от специални грижи, като К. го прибрала в дома си и започнала да се грижи за него, заедно с останалите членове на семейството им. Идвал и един приятел на К., който му помагал за тоалета, защото е мъж и да не му е неудобно да го обгрижват жените в къщата. По настояване на Н., макар и много трудно и с използване на връзки успяли да намерят хоспис, в който да бъде настанен, защото имал нужда от специални грижи. До края на дните си Н. бил в пълно съзнание и абсолютно адекватен. Преди да се разболее Н. бил непрекъснато със семейството на К. и свидетелката, които го били приобщили към тяхната фамилия, и затова за всички той категорично бил член на семейството на К.. Темата за бившата му жена никога не се коментирала, защото той бил затворен за нея и не искал да се коментира нищо за тях. Ако

станело на въпрос за тях, той ставал тъжен и не желаел да говори за бившата си жена и сина си.

С оглед така установеното от фактическа страна, съдът стигна до следните правни изводи:

По иска с правно основание чл.42 от ЗЗД:

Според разпоредбата на чл. 42 от ЗЗД „Лицето, което е действало като представител, без да има представителна власт, дължи обезщетение на другата страна, ако тя е била добросъвестна.“. В случая ищецът оспорва извършеното разпореждане с процесния недвижим имот обективизирано в нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд, вписан като акт № 7, том I , дело 9/20 г. имотна партида 22465 с вх. № 18 от 08.01.2020 г. по описа на Служба по вписвания към Елинпелински районен съд с твърдението за липса на представителна власт от страна на упълномощеното лице К. С.ова Д.а представлявала продавача по сделката Н. С.ов И..

Това оспорване на ищеца не бе подкрепено от доказателствата, събрани в хода на съдебното дирене. Напротив, по един убедителен начин се установи, че К. С. Д.а е разполагала с необходимата представителна власт по силата на издаденото ѝ от продавача Н. С.ов И. пълномощно с нотариална заверка на подписа и на съдържанието рег. № 11152 и рег. № 1153, том 6, акт № 54/17.12.2019 г. по описа на нотариус Маргарита Иванчева с район на действие РС София. Съгласно посоченото пълномощно, продавачът Н. С.ов И. е упълномощил К. С. Д.а да продаде на К. С. И. за цена и при условия каквито прецени процесния недвижим имот. С т.1 от Тълкувателно решение № 5/2014 г. от 12.12.2016 г. на ОСГТК на ВКС за упълномощаване с последиците по чл.36, ал.2 от ЗЗД за валидно разпореждане с имущества на упълномощителя, необходимо и достатъчно е в пълномощното общо да е изразена неговата воля за овластяване на пълномощника да извършва разпореждане от негово име, като не е необходимо в пълномощното да са посочени вид разпореждане, конкретни по вид сделки или действия на разпореждане, нито техни елементи - определено имущество, цена /стойност/ и пр., нито лице, в полза, на което да се извърши разпореждане; обемът и ограниченията на учредената за пълномощника представителна власт за разпореждане изцяло се определят от изявената за това воля на

упълномощителя в пълномощното. В конкретния случай при извършване на упълномощаването тези условия са спазени.

Съгласно разпоредбата на чл.37 от ЗЗД упълномощаването за сключването на договори, за които законът изисква особена форма трябва да бъде в същата форма, поради което когато договорът се сключва в нотариална форма, упълномощаването следва да бъде писмено с нотариално заверен подпис. Целта на това изискване за нотариална заверка на подписа на пълномощно за сключване на сделка с нотариална форма е да се удостовери, че именно лицето, което се е явило пред Нотариуса е подписало частния документ. Нотариалното удостоверяване на подписа върху такъв частен документ по същността си е заверка от Нотариуса или друго оправомощено от закона длъжностно лице в предвидената от закона форма. С нотариалната заверка на подписа, Нотариусът удостоверява, че положеният подпис след думата „упълномощител“ е на лицето, което е подписало пълномощното пред него или е потвърдило вече положения подпис. В случая упълномощителят Н. С.ов И. се е явил лично пред нотариуса, който е проверил самоличността му въз основа на представения документ за самоличност и е подписал издаденото от него пълномощно. От приетото по делото писмено доказателство, извлечение от регистър при нотариус Маргарита Иванчева, се установява, че процесното пълномощно издадено от Н. С.ов И. и сключения с ответницата Кръстъл С. И. предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот са надлежно описани в регистъра, като Н. С.ов И. е присъствал лично и е изразил волята си изразена в посочените документи, което удостоверява по несъмнен начин самоличността на упълномощителя, авторството на представеното за удостоверяване пълномощно, съдържанието му и положения пред нотариуса подпис.

От изслушаната по делото съдебно-психиатрична експертиза на продавача Н. С.ов И. се установи, че към момента на извършване на упълномощаването, той е бил дееспособен, разбирал е свойството и значението на извършеното от него действие и е изразил правно валидна воля да се продаде собствения му недвижим имот от определен от него пълномощник на определено от него лице – К. С. И..

В подкрепа волята на продавача Н. С.ов И. е и представения по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.12.2019

г. с нотариална заверка на подписите под рег. № 11184 по описа на нотариус Маргарита Иванчева с район на действие СРС, също подписан лично от продавача, с чиито клаузи по ясен и категоричен начин продавачът Н. С.ов И. е изразил волята си да продаде на К. С. И. собствения си имот – апартамент, с площ от 43,68 кв.м. находящ се в с....., Община Елин Пелин, ..., ведно с прилежащия му таван № 20 с площ от 5,87 кв.м.. Освен така посочените доказателства, подкрепящи волята на продавача Н. С.ов И. съдържаща се и в пълномощното издадено в полза на К. С. Д.а, съдът кредитира и показанията на разпитаните по делото свидетели Х.С.Т. и К.Г.Д. които потвърждават, че Н. С.ов И. лично пред тях е споделял, че иска апартамента в с..... да бъде на К., поради близките им взаимоотношения и грижите, които тя и семейството й полагат за него.

Следва да се отбележи също така, че и пълномощното и предварителният договор за покупко-продажба на недвижимия имот са от една и съща дата, като в договора изрично в чл.2.1 продавачът ясно и категорично е изразил волята си относно размера на продажната цена на имота – а именно 9000.00 лева, която цена е посочено, че не подлежи на промяна до окончателното прехвърляне на имота на купувача. Представената по делото разписка за получената сума от 9000.00 лева от своя страна също удостоверява получаването на сумата от продавача Н. С.ов И., като от изслушаната по делото съдебно-графическа експертиза се установи по категоричен начин, че подписите в разписката за получил сумата и броил сумата изхождат именно от продавача Н. С.ов И. и купувача К. С. И..

Ето защо доказателства, които да оборят валидността на извършената упълномощителна сделка от страна на Н. С.ов И. към К. С. Д.а не се представиха от страна на ищеца, което налага убедителния извод за неоснователност на така предявения иск, по отношение на липсата на съгласие, произтичащо от липсата на представителна власт на пълномощника за сключване на продажбата. Следователно искът по чл.42, ал.2 от ЗЗД основан на липса на форма и представителна власт при сключване на сделката се явява неоснователен и недоказан и като такъв следва да се отхвърли.

По предявения иск с правно чл.40 от ЗЗД:

Нормата на чл.40 от ЗЗД предвижда, че: „Ако представителят и лицето,

с което той договаря, се споразумеят във вреда на представлявания, договорът не произвежда действие за представлявания.“. В случая ищецът твърди, че поради извършена продажба на имота на „нереално ниска“ цена от страна на упълномощителя, извършената разпоредителна сделка е във вреда на представлявания Н. С.ов И., поради което е налице нищожност на сделката.

За да е осъществен фактическият състав, пораждащ недействителност по чл.40 от ЗЗД е необходимо установяване на следните два елемента: от обективна страна договорът, сключен от и чрез представителя и насрещната страна по него - третото лице да е във вреда на представлявания. Следва да се има предвид, че увреждането на интересите на представлявания може да има различни форми, но във всички случаи се има предвид, че следва да е налице обективно увреждане на интересите на представлявания, което не е незначително. Преценката за наличието на увреждането, се извършва с оглед конкретните обстоятелства за всеки отделен случай, но винаги е относима към момента на сключването на договора. Увреждането не може да се преценява с последващо изменение на пазарните условия, поради което изменение продажната цена по договора е станала неизгодна, макар да е била изгодна към момента на неговото сключване.

Субективният елемент от своя страна изисква да е налице „споразумяване“ между представителя и насрещната страна по договора - третото лице за конкретното увреждане на представлявания. Този втори елемент от фактическия състав на недействителността по чл.40 от ЗЗД се свежда до недобросъвестност на представителя и насрещната страна по договора, относно увреждането на представлявания. Не е необходимо това „споразумяване“ да е обективизирано в отделна правна сделка между представителя и насрещната страна по договора, която да е различна от основния договор. Това „споразумяване“ между представителя и насрещната страна е обективизирано в самия договор, чиято недействителност се иска и следва да уврежда представлявания, а представителя и насрещната страна да са знаели и осъзнавали, че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност не се предполага, а също подлежи на доказване като се вземат предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай и се преценява към момента на сключването на договора.

В конкретния казус не е спорно между страните по делото, а и от представените по делото доказателства се установява, че продажната цена на недвижимия имот е на стойност 9000.00 лева. Видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд, в него изрично е отбелязано, че продавачът е получил напълно продажната цена от 9000.00 лева преди подписването на нотариалния акт. В подкрепа на изложеното в нотариалния акт е и представената разписка подписана между продавача Н. С.ов И. и купувача К. С. И., в която също е удостоверено отразеното в нотариалния акт, че продавача е получил от купувача сумата от 9000.00 лева. В случая разписката е подписана лично от продавача Н. С.ов И., а не от неговия представител и пълномощник по сделката К. С. Д.а, което по ясен и категоричен начин удостоверява, че продавачът е бил наясно каква сума ще получи от продажбата и е бил съгласен с уговорената продажната цена на имота, като я е получил лично. Тази воля на страните по договора относно цената на сделката е обективизирана и в изготвения предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот от 17.12.2019 г. сключен между продавача Н. С.ов И. и купувача К. С. И., тъй като и в този предварителен договор именно титуляра на правото, а не неговия пълномощник изрично и лично се е съгласил и задължил окончателният договор за покупко продажба на имота да бъде сключен за цена на имота в размер на 9000.00 лева, която не подлежи на промяна, като лично, а не чрез пълномощника си е подписал предварителния договор.

С оглед изложеното по-горе следва да се приеме, че по делото не се установяват каквито и да било доказателства пълномощникът К. С. Д.а, да е договаряла с купувача К. С. И. продажната цена на имота, за да се приеме, че е налице фактическия състав, пораждащ недействителност по чл.40 от ЗЗД. Не се установява по делото пълномощникът К. С. Д.а да е получила лично и продажната сума, доколкото по делото е представена разписка, удостоверяваща личното получаване на сумата от страна на продавача. Ето защо въпреки, че представителят на продавача е имала пълномощието „да продава имота за цена и условия каквито прецени“ по делото се събраха достатъчно доказателства, от които се установява по категоричен начина, че не пълномощникът е уговорила продажната цена на имота, а лично самият продавач, поради което не може да се направи какъвто и да било извод, че

представителят е уговарял стойността на сделката с купувача и тя е по-ниска от пазарната такава, като по този начин е увредила упълномощителя-продавач и е злоупотребила с доверието му. Поради това не може да се направи и извод за наличие на предпоставките, които да обуславят наличието на недействителността по чл.40 от ЗЗД.

Действително от заключението на вещото лице по изслушаната съдебно-оценителна експертиза се установява, че пазарната цена на имота към 17.12.2019 г. е била 67000.00 лева, което сочи, че продажната цена на процесния имот е с около 7 пъти по-ниска от пазарната цена. В случая обаче доколкото по делото не се установи тази цена да е уговорена от пълномощникът К. С. Д.а, то и нормата на чл.40 от ЗЗД е неприложима, тъй като липсват каквито и да е доказателства, че цената е уговорена между представителя и третото лице-купувач. Напротив, както бе посочено и по-горе, установи се, че продавачът лично е договарял продажната цена на имота и тази негова воля е обективизирана освен в нотариалния акт и разписката за получена сума и в предварителния договор за покупко-продажба на недвижимия имот. Следва да се отбележи, че съгласно чл.9 от ЗЗД страните по един договор имат свободна воля да договарят клаузите по договора който сключват, която воля се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави, като дори е допустимо, цената на недвижимия имот да бъде и по-ниска от тази в данъчната оценка. В случая данъчната оценка на процесния имот възлиза на 2326,70 лева, което сочи, че продажната цена е била около четири пъти по-висока от данъчната оценка. От друга страна съдебната практика приема, че ако продажбата е сключена между роднини по права линия, еквивалентността се преценява наред с други морално етични съображения и имуществени отношения. В случая сделката не е сключена между роднини по права линия, но се установи, че продавачът Н. С.ов И. е бил в изключително близки отношения с купувача К. С. И. и нейното семейство и не е имал други близки хора на които да разчита, чувствал се е като част от нейното семейство. Тези обстоятелства се потвърждават от свидетелските показания на В.А.П., В.Т.Г., Х.С.Т. и К.Г.Д. които са категорични, че Н. С.ов И. приживе бил в лоши взаимоотношения с бившата си съпруга и синът им – ищец по делото и затова за всичко разчитал на семейството на ответницата, с които поддържал близки семейни контакти. Съдът кредитира показанията на свидетелите като безпротиворечиви и

логични и кореспондиращи си с писмените доказателства по делото, от които също се установява, че и в последните дни от живота на Н. С.ов И. до него са били единствено членовете на семейството на К. С. И. и той е намирал опора и подкрепа единствено и само от семейството на ответницата, което го е придружавало по време на медицинското му лечение, настанило го е в хоспис, когато е възникнала необходимостта от специалното му обгрижване, разходите за хосписа са заплатени от ответницата К. С. И., дори и разходите по погребението му са заплатени от майката на ответницата. В този смисъл съдът намира показанията на свидетелката А.Г.Е. – майка на ищеца, че тя и синът ѝ ищец по делото били в добри отношения с Н. И., но тъй като никой не ги е уведомил за заболяването и смъртта му, затова не са били до него за житейски нелогични. Ако действително между ищеца и неговия баща е имало „нормални“ взаимоотношения, то неправдоподобно би било да се приеме, че неговият син – ищец по делото не би го потърсил у дома, за да разбере каква е причината да не може да се свърже с него по телефона в продължение на месеци и да не разбере, че баща му е болен. Очевидно е, че Н. С.ов И. не е можел да разчита на своя син – ищец по делото да го подкрепи в трудни моменти и двамата не са поддържали близки семейни взаимоотношения характерни за връзката родител-дете.

Предвид всичко изложено и при комплексна преценка на така изложените обстоятелства и събраните по делото доказателства с еквивалентността на престацията по процесния договор за покупко-продажба, съдът намира за недоказано накърняването на добрите нрави при сключване на процесния договор.

Ето защо, съдът счита, че и предявеният иск с правно основание чл.40 от ЗЗД за обявяване на процесния договор за нищожен се явява неоснователен и недоказан и следва да бъде отхвърлен като такъв.

По иска с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД:

Ищецът основава искането си за разваляне на договора за покупко-продажба на недвижимия имот обективиран в нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд с твърдението, че е налице неизпълнение на договора от страна на купувача, поради неплащане на продажната цена на продавача.

Искът по чл.87, ал.3 от ЗЗД е конститутивен и с него се цели правна промяна в съществуващото между страните по договора правоотношение, което се разваля с обратна сила към момента на възникването му, все едно, че същото не е съществувало. Съгласно разпоредбата на чл.87, ал.1 от ЗЗД, когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която отговаря, кредиторът може да развали договора, като при всички случаи, когато се касае за договор за прехвърляне, учредяване, признаване или прекратяване на вещни права, развалянето става по съдебен ред - чл.87, ал.3 от ЗЗД. Първият елемент от фактическия състав на чл.87, ал.1 от ЗЗД е неизпълнението, като всяка една форма на неизпълнение може да бъде основание за разваляне на договора. Неизпълнението трябва да е вследствие причина, за която длъжникът отговаря, а страната, която иска развалянето, да е изправна.

В конкретния случай, както бе посочено и по-горе е видно, че не е налице сочения елемент на неизпълнение по договора – липса на плащане на продажната цена по договор. Това е така, тъй като както бе посочено и по-горе от представения нотариален акт, обективиращ сделката е видно, че в него изрично е отбелязано, че цената по договора е получена напълно преди подписването на този договор. Договорът за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд е сключен в изискуемата от закона форма, поради което представлява официален документ, ползващ се със задължителна материална доказателствена сила за изложените в него обстоятелства. В случая посоченото в нотариалния акт се потвърждава и от разписката удостоверяваща получената в пълен размер сума по сделката, подписана лично от продавача И. и купувача И., което също по ясен и недвусмислен начин установява, че продажната цена уговорена между страните е получена от купувача в пълен размер. В тази насока следва да се вземе предвид и чл.2.1 от предварителния договор за покупко-продажба сключен лично между продавача и купувача, където също се съдържа ясна клауза относно размера на продажната цена на имота, която също съвпада и е напълно идентична с посочената в последствие в нотариалния акт и разписката за получаването ѝ. Всичко изложено води до извод, че волята на продавача и купувача по договора е изпълнена, сумата е изплатена своевременно и изцяло, като

купувачът е изпълнил задължението си да заплати на продавача продажната цена от 9000.00 лева, поради което не са налице предпоставките за разваляне на договора по съдебен ред, на основание чл.87, ал.3 от ЗЗД, поради неплащане на продажната цена от купувача и искът следва да се отхвърли, като неоснователен и недоказан.

С оглед извода за неоснователност на предявените искове по чл.42 от ЗЗД, чл.40 от ЗЗД и чл.87, ал.3 от ЗЗД съдът счита, че и искът по чл.108 от Закона за собственост за предаване на владението на имота следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Относно сторените по делото разноски:

Предвид изхода на спора, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, ответната страна има право да получи направените по делото разноски. Ответницата К. С. И. претендира направени разноски в общ размер на 2420.00 лева, съгласно представен списък по чл.80 от ГПК, от които 2220.00 лева заплатен адвокатски хонорар и 200.00 лева заплатен депозит за вещо лице.

Мотивиран от изложеното, Районен съд Елин Пелин

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Г. Н. И., ЕГН ***** чрез адв. С. със съдебен адрес: гр.София, ул. „...“ № 9б срещу ответника К. С. И., ЕГН ***** от гр.София, ж.к. „...“, бл.„...“, вх.А, ет.4, ап.9 иск по чл.42 от ЗЗД за прогласяване нищожността нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд, вписан като акт № 7, том I, дело 9/20 г. имотна партида 22465 с вх. № 18 от 08.01.2020 г. по описа на Служба по вписвания към Елинпелински районен съд поради липса на представителна власт от страна на упълномощеното лице К. С.ова Д.а представлявала продавача по сделката Н. С.ов И., като неоснователен и недоказан.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Г. Н. И., ЕГН ***** срещу ответника К. С. И., ЕГН ***** иск по чл.40 от ЗЗД за прогласяване нищожността на нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд, вписан като акт № 7, том I, дело 9/20 г. имотна партида 22465 с вх. № 18

от 08.01.2020 г. по описа на Служба по вписвания към Елинпелински районен съд като сключен във вреда на представлявания продавач по сделката Н. С.ов И. и поради нарушение на добрите нрави, като неоснователен и недоказан.

ОТХВЪРЛЯ иска с правно основание чл.87, ал.3 от ЗЗД предявен от Г. Н. И., ЕГН ***** срещу ответника К. С. И., ЕГН ***** за разваляне на договор за поупкуппо-продажба на недвижим имот обективизиран в нотариален акт № 5, том I, рег. № 18 дело № 4/2020 г. по описа на нотариус Градинарова с район на действие Елинпелински районен съд, вписан като акт № 7, том I , дело 9/20 г. имотна партида 22465 с вх. № 18 от 08.01.2020 г. по описа на Служба по вписвания към Елинпелински районен поради неизпълнение на задължението на купувача да заплати на продавача продажната цена по договора, като неоснователен и недоказан.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Г. Н. И., ЕГН ***** срещу ответника К. С. И., ЕГН ***** иск с правно основание чл.108 от ЗС – за предаване на владението и собствеността върху следния невижим имот: апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № .. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-572/16.08.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК с административен адрес на имота: с....., община Елин Пелин, Софийска област, ... № 12 в сграда с идентификатор 52012.35.50.4, разположена в поземлен имот с идентификатор 52012.35.50 с предназначение жилищна сграда – многофамилна и предназначение на самостоятелния обект жилище, апартамент, на едно ниво, със застроена площ от 43,68 кв.м., състоящ се по нотариален акт от дневна, столова, кухня, дневен тракт, стая и баня с тоалетна при съседни самостоятелни обекти на същия етаж – няма, под обекта - няма, над обекта – няма, а по нотариален акт от изток – апартамент 2 и външен зид, запад – помещение „ВиК“ и „Ел табло“, север – външен зид, юг – коридор и по вертикал: отгоре – апартамент 7, заедно с таван № 20 с площ от 5,87 кв.м. заедно с 3,331 % , 6,22 % кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и 0,758 % идеални части от поземлен имот, находящ се в землището на с....., община Елин Пелин, Софийска област, с идентификатор 52012.35.50 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед № РД-18-572816.08.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местността М., целия с площ от 4929 кв.м. с трайно предназначение на

територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 метра/ при съседи: ПИ 52012.35.94, ПИ 52012.35.49, ПИ 52012.35.864, ПИ 52012.35.51, ПИ 52012.35.53, който имот по картата на възстановената собственост на село, съставлява имот № .. целият с площ от 4928 кв.м. преотреден за жилищно застрояване, съгласно влязъл в сила ПУП – ПЗ одобрен със Заповед ТС-998 от 06.08.2007 г. на кмета на Община Елин Пелин, при съседи, път имот № 035049, имот № 035059, имот № 035053 и имот № 035051, който имот е част от жилищен комплекс „...“.

ОСЪЖДА Г. Н. И., ЕГН ***** **да заплати** на К. С. И., ЕГН ***** направените по делото разноси в размер на **2420.00 лева /две хиляди четиристотин и двадесет лева/**.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Елин Пелин: _____